

En ny fleksibel erhvervslejelov på lige vilkår

I dette efterår skal Folketinget vedtage en revision af erhvervslejeloven. Det giver regeringen og Folketinget en enestående mulighed for at sikre en revideret erhvervslejelov, som kan skabe lige vilkår for alle parter. Herudover bør en revideret erhvervslejelov styrke fleksibilitet, vækst og produktivitet på det danske detailmarked. Det bør først og fremmest ske igennem yderligere aftalefrihed mellem udlejer og lejer ved en videre mulighed for tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler.

Introduktion

I januar 2016 bekendtgjorde Erhvervs- og Vækstminister Troels Lund Poulsen, at han agtede at revidere erhvervslejeloven. Erhvervs- og Vækstministeren har dertil meddelt, at en lovændring skal præcisere forholdene for udlejere og lejere af erhvervslejemål, samt sikre en åben og transparent erhvervslejelov, der skaber fair konkurrence og lige vilkår.

Efterfølgende sendte Erhvervs- og Vækstministeren i juli 2016 et forslag til lovændring af erhvervslejeloven i høring med følgende to hovedelementer:

- Forslag om at indføre en videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler.
- Præcisering af kravet til de oplysninger, der skal fremgå i forbindelse med vurdering af markedsløjen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige lejemål.

Steen & Strøm er af den klare overbevisning, at ovenstående punkter omkring en lovændring kan bidrage til markante forbedringer af rammevilkårene for det danske detailhandelsmarked. Ved at give udlejere og lejere bedre muligheder for at tilpasse en tidsbegrænset lejeaftale til det aktuelle forretningsmæssige forhold, skabes der bedre forudsætninger for vækst og konkurrence på markedet.

Baggrund

Steen & Strøm er Skandinaviens største operatør inden for udvikling og management af shoppingcentre. Således har Steen & Strøm ansvaret for 23 shoppingcentre i Norge, Sverige og Danmark med 2.000 butikker og en samlet detailomsætning på omkring 23 mia. danske kroner. Steen & Strøms forretningsgrundlag bygger på udlejning af erhvervslejemål til detailhandlende på de mest attraktive markedspladser i Skandinavien. Herudover ønsker Steen & Strøm at berige forbrugerne med moderne shoppingoplevelser. Derfor har Steen & Strøm interesse i at opnå en ny og mere fleksibel erhvervslejelov på lige vilkår mellem lejer og udlejer.

Steen & Strøm er ejet af Europas førende shoppingcenter selskab, franske Klépierre, der driver 178 shoppingcentre i 16 lande, samt Europas største pensionsfond, ABP i Holland.

Derfor har Steen & Strøm et indgående kendskab til rammebetingelserne for retalejendomme og fysiske lejemål i detailhandlen både i Danmark og i hele Europa.

Erhvervslejeloven

Steen & Strøm anpriser generelt erhvervslejelovens nuværende regler, der danner grundlag for tilfredsstillende forhandlinger mellem lejer og udlejer. Overordnet set fungerer erhvervslejeloven godt og er enkelt at anvende for begge parter. Erhvervslejeloven indeholder allerede visse muligheder for aftalefrihed mellem parterne, der til dels gør loven fleksibel at anvende. Steen & Strøm anser yderligere muligheder for aftalefrihed mellem parterne som en markant forbedring af den nuværende erhvervslejelov, som skaber forøgede muligheder for vækst, konkurrence og produktivitet på detailmarkedet.

Konsekvenser af den nuværende erhvervslejelov

Tilsidesættelse af tidsbegrænsning

En af konsekvenserne ved den nuværende erhvervslejelov er, at lejer har mulighed for at tilsidesætte en aftale om tidsbegrænsning. Det betyder, at lejer er meget beskyttet af lovgivningen. Men en tilsidesættelse af tidsbegrænsning kan være unødigt konkurrencehæmmende på detailmarkedet fordi lejeaftalen fortsætter på lovens almindelige betingelser, som skaber meget begrænsede muligheder for, at en udlejer kan opsig en lejer.

Den nuværende erhvervslejelov bygger på, at udlejer skal have en rimelig grund til at lave en tidsbegrænset lejeaftale. Det betyder, at udlejer på nuværende tidspunkt ikke kan begrunde en tidsbegrænset lejeaftale med en reserveret mulighed for at udskifte lejeren eller med en ændring i de vilkår, der er i lejeaftalen. Derfor er tidsbegrænsede lejeaftaler på nuværende tidspunkt ikke så attraktive for udlejer, da lejer har mulighed for at få vilkåret om tidsbegrænsning tilsidesat i boligretten. For en udlejer er der derfor en del usikkerhed forbundet med indgåelsen af tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler. Resultatet er, at denne form for lejeaftaler sjældent indgås og derfor er størstedelen af lejeaftaler i dag omfattet af lovens almindelige opsigelsesregler, der altså begrænser udlejers muligheder. Steen & Strøm mener, at en lejer kan overskue konsekvenserne ved en ophørende aftale og indrette sin virksomhed efter det. Det er unødvendigt at beskytte en erhvervslejer mod en aftale, som den pågældende part har mange gode grunde til at indgå. Derudover har Steen & Strøm bred erfaring med, at ophørende aftaler fungerer ganske godt i store dele af Europa og i lande som Danmark som regel sammenligner sig med. Her i blandt Norge, Sverige og Tyskland.

En anden konsekvens af den nuværende erhvervslejelov kan ses i forlængelse af den første og omhandler det begrænsede antal af indgåede tidsbegrænset erhvervslejeaftaler. Det begrænsede antal af indgåede tidsbegrænsede lejeaftaler kan være en adgangsbatteri for virksomheder, som ønsker at etablere sig på detailhandelsmarkedet. Årsagen er, at der formentlig er færre ledige attraktive erhvervslejemål, samtidig med en begrænset konkurrence om lejemålene. Dette kan have en negativ konsekvens for succesfulde virksomheder, der ønsker at ekspandere, men som ikke kan, fordi de ikke kan få fat i flere eller større lokaler med en attraktiv beliggenhed. Derfor kan den nuværende erhvervslejelov have hæmmende konsekvenser for nye og potentielt mere produktive virksomheder.

Da erhvervslejeloven favner alt fra kælderlokaler i Nordjylland til flagskibsbutikker på Strøget og domicilejendomme i Ørestaden, vil det ifølge Steen & Strøm være fordelagtigt for alle parter at loven

besidder så få aftalebegrænsninger som muligt. For mange aftalebegrænsninger giver en unødvendig kompleks aftalestruktur, der på ingen måde gavner mindre lejere, da disse ikke besidder de fornødne ressourcer. Større lejere i form af kæder eller franchises med flere ressourcer har langt bedre muligheder for at bruge regelsættet til fordel for sin forretning. Det kan blandt andet ses på håbefulde restauratører, der køber sig ind i eksisterende forretninger dyrt og derefter ikke kan betale husleje grundet afdrag på købesummen til tidligere butiksindehaver. Der er set flere eksempler på, at lokalet tages tilbage og sælges ud på ny til en anden håbefuldt restauratør. Et andet eksempel er butikskæder, der benytter sig af en franchise, der forhandler lejekontrakten i centre og andre godt beliggende områder. Her har butikskæden stor forhandlingsstyrke over for udlejer, men driver ikke selv butikken. Den drives af en franchiseeater, der har en samarbejdsaftale med butikskæden, men her har butiksindehaver ingen form for aftalemæssig beskyttelse.

Vurdering af markedslejen

Formålet med den nuværende erhvervslejelov er at opnå et smidigt og velfungerende erhvervslejemarked, hvor parterne kan indgå individuelle aftaler i det enkelte lejeforhold, der løbende tilpasses udviklingen. Som det er nu, fastsætter lejer og udlejer selv lejen og reguleringen af lejen. Begge parter har mulighed for at kræve lejen reguleret til markedsleje, hvis den pågældende leje er væsentligt højere eller lavere end markedslejen. I praksis anvendes ofte sammenligningslejemål som primær bevisbyrde til at vurdere markedslejen.

En konsekvens af den nuværende lovgivning er, at der er set eksempler på, at lejen er blevet reguleret på et forkert grundlag. Det skyldes, at der ved anvendelsen af sammenligningslejemål ikke er medtaget alle oplysninger og information omkring lejemålet. Der er blandt andet blevet tilbageholdt oplysninger om høje huslejerabatter, som derved har skabt et fejlagtigt sammenligningsgrundlag. Det har resulteret i en højere varslet leje, end den reelt set burde være.

Positive effekter af en revideret erhvervslejelov.

Erhvervs- og Vækstministeriet fremhæver positive effekter ved en revideret erhvervslejelov, der skal bygge på aftalefrihed mellem parterne om vilkårene i lejeaftalen:

”Det forventes således, at særligt en lempelse af reglerne vedrørende tidsbegrænsning og opsigelse af erhvervslejeaftaler vil medvirke til at sikre et stigende konkurrencetryk i detailhandlen ved bl.a. at fjerne barrierer for virksomheder, som gerne vil etablere sig i et givent geografisk område. Det vil gøre det nemmere at sikre produktive lejere og dermed et kontinuerligt attraktivt butiksmiljø, hvilket kan påvirke forbrugernes efterspørgsel og i sidste ende kundestrømmen til gavn for både lejer og udlejer” udtaler Erhvervs- og Vækstminister, Troels Lund Poulsen.

Det danske detailhandelsmarked er dynamisk og levende. Moderne butikskoncepter opsiger og fraflytter mere i dag end tidligere på grund af ændring i kundestrømmen f.eks. hvis en gågade ikke er så velbesøgt som tidligere. Butikker koncentrerer sig meget om hinanden og det er essentielt at en lejer ligger sammen med andre dygtige og dynamiske lejere. Det er vigtigt at butikker følger med udviklingen og det skaber også et behov for, at rammerne omkring er tilpasset markedet, så forretninger kan drives bedst muligt.

En ændring af erhvervslejeloven vil skabe øget produktivitet, konkurrence og vækst på detailmarkedet, som både er til gavn for udlejer og lejer. Ramevilkårene for butiksljemål har stor

betydning for detailhandelsmarkedet og vilkårene bør være med til at fremme vækst og konkurrence på markedet. Selvom den nuværende erhvervslejelov leverer mange fordele for parterne, herunder aftalefrihed, så favner loven samtidig meget bredt. En øget fleksibilitet i loven vil øge udlejer og lejers mulighed for konkret at tilpasse lokaletypen, den ejendom og området, som lejemålet befinder sig på, til den konkrete situation. Derfor vil det både gavne det lokale værksted, men også de større kædebutikker og sikre den bedst mulige vækst og konkurrence på detailhandelsmarkedet.

Flere tidsbegrænsede lejeaftaler

Det fremlagte forslag lægger vægt på, at parterne fremadrettet kan indgå tidsbegrænsede lejeaftaler i et videre omfang end nu. Den mulighed lejeren i dag har for at tilsidesætte tidsbegrænsningen bør fra Steen & Strøms perspektiv fjernes.

Først og fremmest vil det skabe mere sikkerhed hos udlejer, fordi udlejer fremover ikke kommer til at stå med usikkerhed om hvorvidt vilkåret om tidsbegrænsning tilsidesættes i boligretten. Derfor vil der højst sandsynligt blive indgået flere aftaler med tidsbegrænsning, end tilfældet er i dag. Flere tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler vil skabe en naturlig udvikling i lokale butiksmiljøer.

For udlejer vil tidsbegrænsede aftaler give større risikovillighed, hvilket blandt andet betyder, at udlejer får incitament til at afprøve nye butikskoncepter. Det vil også give mulighed for at sikre, at butikkers sortiment og placering fungerer bedst muligt, hvilket ikke har været muligt i samme omfang førhen. Friere rammer vil gøre det muligt for eksempelvis shoppingcentre at være løbende opdateret, da udlejer får mulighed for at udskifte lejer med henblik på at sikre en optimal butikssammensætning. Herudover bliver det nemmere for udlejer at sikre butikssortimentet og placeringen af butikker, så det er tilpasset til kundegruppen og centrets overordnede vision. For shoppingcentre er muligheden for at kunne indgå tidsbegrænsede lejeaftaler et udbredt behov, hvis vækst, konkurrence, innovation og produktivitet skal styrkes på detailmarkedet.

For lejere vil udvidede muligheder for tidsbegrænsede aftaler være med til at sikre at lejere deler beliggenhed sammen med andre dygtige og dynamiske butikker. Det vil desuden bidrage til bedre konkurrence for forbrugerne, da kun de bedste og mest konkurrencedygtige koncepter vil kunne være med.

Derudover vil den forøgede aftalefrihed skabe et mere fleksibelt og smidigt samarbejde for lejer og udlejer. Parterne kan fremover bedre tilpasse lejekontrakten og lejeperioden til den konkrete situation, butikskoncept, lokale, placering m.v. Det betyder, at det bliver nemmere at tilpasse en lejekontrakt for eksempelvis både det lokale værksted, men også for en større kædebutik. For udlejer betyder det, at der opstår en mulighed for at afprøve nye butikskoncepter. Det kan være til gavn for f.eks. iværksættere og andre lejere, som kan prøve kræfter af med nye ideer eller koncepter i en kortere periode. Det kan være nødvendigt i sådanne tilfælde, at have en kort erhvervslejekontrakt fordi der ofte er meget usikkerhed forbundet med et nyt butikskonceptes mulighed for at opretholde den omsætning, der er en forudsætning for en bærende forretningsmodel. At udlejer og lejer i fællesskab kan aftale den mest optimale lejeperiode gør derfor, at der er større mulighed for at afprøve og lykkes med nye innovative butikskoncepter.

Frygten for at lejere vil tabe oparbejdet goodwill og omsætning ved en flytning, mener Steen & Strøm ikke er gældende for på dagens marked, da markedets dynamik gør, at kampen om kunder foregår på

udvalg, pris og service, og ikke så meget på udelukkende placering. Herudover har dynamikken på markedet betydet, at moderne butikskoncepter opsiger og flytter mere i dag end førhen, hvis kundestrømmen ændre sig. Årsagen kan være, at kundestrømmen ændre sig f.eks. fordi en gågade ikke er så velbesøgt som tidligere.

I visse tilfælde, eksempelvis investeringer, vil det for både lejer og udlejer være mest hensigtsmæssigt med en længere lejeperiode for at hjembringe investeringerne. Steen & Strøm erfarer fra andre europæiske lande, at tidsbegrænsede lejeaftaler er en bred anerkendt aftalemodel, som begge parter er fuldt fortrolig med. En eventuel bekymring omkring, at lejer vil få mindre incitament til at investere i sin butik, er ikke nødvendigvis et retvisende billede. Erfaringer fra ældre shoppingcentre i Danmark viser, at det er tydeligt hvilke butikker, der hviler på et ældre aftalegrundlag, så butiksmiljøet ikke virker løbende opdateret. Erfaringer viser sågar også, at lejers investeringsvillighed oftest er forbundet med, om forretningen er i fremdrift eller tilbagegang. Steen & Strøm erfarer fra andre europæiske storbyer, at gensidige aftaler omkring butiksupdateringer ved aftalens udløb og gennem lejeperioden er væsentligt mere konsekvens og struktureret. Dertil må det nævnes, at der også ses en løbende udvikling og investeringsvillighed fra både udlejer og lejer.

Alle relevante aftaler lægges frem

Med en præcisering af kravet om oplysninger, der skal fremgå ved sammenlignelige lejemål i forbindelse med vurderingen af markedslejen, skal der fremover tages højde for alle relevante aftaler, og aftalevilkår på det pågældende lejemål.

Steen & Strøm erfarer, at det er en god ide at præcisere lovgivningen på området, som det er tiltænkt. Når al information lægges frem vil det fjerne grundlaget for, at der bevidst undlades oplysninger, for at opnå mere gunstige situationer, som der er set eksempler på.

Det må tilføjes, at når enten lejer eller udlejer ønsker at regulere til markedslejen, er der oftest brug for dokumentation om påstanden fra tredjemand. Det skyldes at udlejer eller lejer oftest ikke selv besidder den nødvendige dokumentation. Det ses ofte, at tilvejebringelsen af informationen hos tredjemand er baseret på udfyldelsen af et spørgeskema, da det ikke er forventeligt, at den pågældende ønsker at udlevere selve kontraktgrundlaget. Det er vigtigt for sammenligningsgrundlaget, at dette kan medtages i vurderingen, da det er op til retten at vurdere om dokumentationen har en tilstrækkelig lødighed eller bevisvægt. Derfor kan det være behjælpeligt for både udlejer og lejer, at loven ydermere indeholder rammerne for et standardiseret spørgeskema, som kan danne grundlag for udfyldning af sammenligningslejemål.

Konklusion

Steen & Strøm hilser en revision af erhvervslejeloven velkommen. De foreslåede lovændringer til den nuværende erhvervslejelov kan blive en stor gevinst for både lejer og udlejer af erhvervslejemål.

Tidsbegrænsede lejeaftaler vil både være til gavn for lejer og udlejer, da det skaber større aftalefrihed mellem parterne. Herudover skaber det bedre betingelser for erhvervslejeaftalerne, da det bliver mere fleksibelt og sikkert for parterne. En aftalefrihed der er mere sikker og fleksibel, vil give parterne større mulighed for selv at tilpasse den enkelte lejeaftale, så den eksempelvis er tilpasset den geografiske placering og butikskonceptet.

En præcisering af kravet om de oplysninger, der skal fremgå, når der skal anvendes sammenlignelige lejemål i forhold til en regulering til markedsløjen, ses klart som en lige fordel for både lejer og udlejer.

Effektive og fleksible erhvervslejemål vil alt andet end lige bidrage til øget konkurrence og derved vækst i detailhandlen, større investeringsvillighed, målretning mod forbrugernes ønsker og innovation.